

**"HOUSING DEVELOPMENT  
IN HUNGARY:  
CHALLENGES AND  
OPPORTUNITIES"**  
**NYÍREGYHÁZA, TOWN  
HALL, MARCH 31, 1999**

**PRESS CONFERENCE**

Prepared for



Prepared by

The Urban Institute  
With Contributions from

Hill and Knowlton



**THE URBAN INSTITUTE**  
2100 M Street, NW  
Washington, DC 20037  
(202) 833-7200  
[www.urban.org](http://www.urban.org)

July 1999  
UI Project 06610-516/06744-0

## **TABLE OF CONTENTS**

### **EXECUTIVE SUMMARY**

A BRIEF EVALUATION OF MEDIA COVERAGE .....	1
--	---

Brief evaluation with respect to impact .....	1
A brief evaluation with respect to intended messages .....	1
List of participating journalists: .....	2
List of publications: .....	2
“American advice” .....	2
List of interviews: .....	3

### **ATTACHMENTS**

## **EXECUTIVE SUMMARY**

On March 31, 1999 the Urban Institute (UI) organized a United States Agency for International Development (USAID) sponsored conference entitled, "Housing Development in Hungary: Challenges and Opportunities." As part of the Public Education Program, UI worked with the public relations firm, Hill and Knowlton, to develop the press kit and organize a press conference that would highlight an on-going project in housing development and to gain national media coverage for an event outside of Budapest. This report consists of an analysis of the conference's media coverage, the articles, and the press kit.

**"HOUSING DEVELOPMENT IN HUNGARY: CHALLENGES AND OPPORTUNITIES"**  
**NYÍREGYHÁZA, TOWN HALL, MARCH 31, 1999**  
**PRESS CONFERENCE**

## A BRIEF EVALUATION OF MEDIA COVERAGE

### ***Brief evaluation with respect to impact***

The press conference of the event had two goals. First, it was to highlight the ongoing project on housing development, the cooperation of banks, developers, and the local government to encourage professional residential development in Hungary and in Nyiregyháza itself. Secondly, to gain national media coverage for an event outside Budapest. The first goal was achieved as the entire local media was present at the event and reported on the example of Nyiregyháza. The local impact of the event cannot be overestimated as local TVs covered it in their evening news programs and best-selling local papers published articles on the event. With respect to the second goal, the gaining of national media coverage, the event had limited success. Five journalists working for national papers were present at the press conference, but only one article got into the national media. The reasons behind this fact are that:

In the wake of NATO's bombing of Serbia, the national media focussed on the war and showed little interest in a conference in the countryside.

The national media's focus is traditionally Budapest-centered.

Local correspondents have very little say as to what is going to be published in Budapest papers.

Furthermore, the Mayor of Nyiregyháza was present at the press conference and "stole the show" from representatives of AID and the Metropolitan Research Institute giving the whole event a more local flavor. Importantly, all the press coverage focused on the intended messages highlighting the key role of finance in housing development.

### ***A brief evaluation with respect to intended messages***

The issue that the press conference raised was the lack of cooperation between local governments, housing developers and banks. The main messages of the press kit were as follows:

There are very few houses built by professional developers in Hungary.

Housing built privately is of inferior quality and construction takes longer, hence the emergence of housing developers would be advantageous to everybody.

The lack of professional housing developers can be explained by the reluctance of



banks to finance such entrepreneurs.

If banks were prepared to provide the necessary loans for developers, they could build housing that is cheaper and of superior quality in a shorter period of time than privately-built houses.

Press coverage of the event focused on the lack of cooperation between banks and entrepreneurs. Most of the articles highlighted the low percentage of housing built by professional developers and referred to the fact that this percentage is considerably higher in Western countries. In accounting for this phenomenon, the media mentioned the high collateral demanded by banks from entrepreneurs and the difficulty of pre-financing housing construction. Local papers shared the speakers' optimism with respect to decreasing inflation and more stable macroeconomic environment, which would result in an increased demand for housing.

***List of participating journalists:***

MTI Hungarian News Agency:	Dániel Bagoly
Magyar Hírlap:	Dr. Antal Fekete
Magyar Nemzet:	Ildikó Tóth M.
Népszava:	Tünde Herczku
Napi Gazdaság:	Botond Lányi
Kelet-Magyarország:	Zsolt Nyéki
Futár:	Ancsa Száraz
Jonatán Rádió:	Csaba Falus
Hungarian Radio:	Tibor Szoboszlai
PROFI:	Sándor Pásztor
VTV Nyíregyháza:	Zsuzsa Csépány
Déli Hírlap:	László Kiss
Miskolc TV:	László Kerényi

***List of publications:***

Publication	Type	Date	Circulation	Title
Népszabadság	Political daily	April 23	280,000	"American advice"
Napi Gazdaság	Financial daily	April 7	14,000	"Due to a lack of loans, housing development stagnates"
Kelet-Magyarország	Regional daily	April 1	55,000	"More, but smaller"

Nyíregyházi Napló	Regional daily	April 7	41,600	“Housing development from the American perspective”
Futár	Local daily	April 9	100,400	“New challenges”
Napló	Local weekly	April 20	55,000	“Re-birth of districts?”

---

***List of interviews:***

Miskolc TV (Iván Tosics)  
VTV (Larry Birch, Iván Tosics, Mayor Csabai)  
Profi (Larry Birch, Iván Tosics)

## **ATTACHMENTS**

*Press release  
For immediate release  
March 31, 1999*

## **Partnership between Bankers and Housing Developers Could Revolutionize Housing Construction**

Today, less than 10 percent of housing in Hungary is built by professionals, compared to more than 90 percent in most developed countries. Participants of a conference on "*Residential Development in Hungary: Challenges and Opportunities*" in Nyíregyháza argue that the cost of this both to families and the economy is steep: the number of newly built houses has sharply decreased since 1990, housing is generally lower quality, comes with no guarantees, and construction takes much longer – which is made evident by the number of half-built houses all over the country. The Conference, sponsored by the United States Agency for International Development (USAID), brought together potential developers, bankers and local government officials from all over Hungary to examine the principal challenges of housing development and the benefits of an eventual cooperation between developers, bankers and local governments.

According to Lawrence E. Birch, Senior Advisor at USAID, access to bank loans is a crucial component for housing development everywhere in the world, and in Hungary the lack of access is stymieing development. It is not that entrepreneurs are unwilling to enter the construction market, he said, but the banks are reluctant to provide the necessary funds for them and few entrepreneurs can afford to pre-finance the immense costs implied by housing construction.

At the moment, banks demand high equity and high collateral (reportedly 150 to 200 percent of the loan amount) from potential developers. Banks also consider lending to housing developers a risky business: in general they are conservative in their lending policies and issue loans only to well-known customers. This means that only large developers, who have substantial cash equity and experience, can hope for bank loans, whereas, as Mr. Birch emphasized, in most market economies smaller developer firms make up the lion's share of the market and their competition has made housing more affordable for ordinary people.

The result of the current situation is not only lost opportunities for banks and entrepreneurs, but a heavy burden on households, who now organize construction of almost all housing in Hungary, increasing steadily from 80 percent in 1992 to 92 percent in 1998. As taking out bank loans is difficult for natural persons as well, people have to rely on self-help, loans from relatives and friends and employ cheaper gray-market labor. Housing built in such a way is usually of substantially lower quality than that built by professional developers, there are no warranties, and the construction process is also considerably longer because of the reliance on informal financing methods. The employment of gray-market labor, furthermore, deprives the government of important tax returns.

The stronger involvement of entrepreneurs in housing construction, therefore, would be

desirable, say the participants of the Nyíregyháza conference. The meeting is also an opportunity for bankers and developers to learn to sharpen their abilities to understand the market and to develop marketable products. The lack of these abilities on both sides has substantially contributed to lenders' conservatism.

The conference on "*Housing Development in Hungary*" advocates a system in which banks provide affordable loans on realistic conditions to professional developer firms, who build better-quality and cheaper housing – a cooperation founded on growing confidence in each profession's ability to read and respond to the market. For the picture to be complete, relations between developers and local governments should be improved as municipalities often do not know how best to encourage residential development, and are often slow in approval of building permits and less than cooperative in road construction and utility work. With gradual economic growth, this partnership could be a catalyst to a real estate boom.

**Sajtóközlemény**  
**1999. március 31.**  
**Azonnal közölhető**

## **A bankárok és építési vállalkozók együttműködése hozzájárulna a lakásépítés fejlődéséhez**

Magyarországon az újonnan épülő lakások kevesebb, mint 10%-át építik vállalkozók, míg ugyanez az arány a legtöbb fejlett országokban eléri a 90%-ot. A Nyíregyházán megrendezett „Vállalkozói lakásépítés Magyarországon: kihívások és lehetőségek” című konferencia résztvevői szerint ez az alacsony arány mind mikro-, mind makrogazdasági szempontból kedvezőtlen. Az újonnan épült lakások száma 1990 óta jelentősen csökkent, általában minőségük sem javult, nem vonatkozik rájuk semmilyen szavatosság és felépítésük is egyre hosszabb időt vesz igénybe, melyet a félbemaradt építkezések gyakorisága is mutat. Az Egyesült Államok Nemzetközi Fejlesztési Hivatala (USAID) által támogatott nyíregyházi konferencián a gyakorló és leendő építési vállalkozók, valamint a bankok és önkormányzatok képviselői megvitatták a hazai lakásépítés nehézségeit és az esetleges jövőbeni együttműködésükből származó előnyöket.

Lawrence E. Birch, a USAID főtanácsadója úgy véli, hogy a lakásépítés a világ minden országában főképp a bankkölcönökhöz való hozzájutáson múlik. Magyarországon a hitelek elérhetőségének hiánya a fejlődés egyik gátja. Mint elmondta, hazánkban nem arról van szó, hogy a vállalkozók nem akarnak belépni az építési piacra, hanem arról, hogy a bankok vonakodnak a szükséges kölcsönök folyósításától és csak kevés vállalkozó engedheti meg magának, hogy önerőből finanszírozza az építkezéshez szükséges költségeket.

A leendő építési vállalkozóktól a hitelintézetek jelenleg magas saját tőke arányt és többszörös fedezetet várnak el (egyes információk szerint az igényelt összeg 150-200%-át). A bankok óvatos hitelkihelyezési gyakorlata mögött az áll, hogy általában rendkívül kockázatos üzletnek tartják lakásépítési vállalkozások finanszírozását, s ha kölcsönöznek is ilyen jellegű projektekre, a már ismert, nagyobb építési vállalkozókat részesítik előnyben. Birch úr hangsúlyozta, hogy a legtöbb piacgazdaságban nem a nagyobb vállalkozók a lakásépítési piac meghatározó tényezői, hanem a kisebb cégek, melyek egymás közti versenye a lakásvásárlást szélesebb rétegek számára is elérhetővé teszi.

A megfelelő hitelek hiányából nemcsak a bankoknak és vállalkozóknak származnak veszteségei, hiszen jelentős profittól esnek el, hanem a lakosság egészének is. Ma, a magyarországi lakásépítések csaknem teljes egészét magánszemélyek végzik: 1992-ben az új házak 80%-át, 1998-ban már 92%-át építették magánszemélyek. Mivel a vállalkozókhöz hasonlóan nekik sem könnyű hitelhez jutni, az építkezések túlnyomó többségét önerőből vagy barátok és rokonok által folyósított kölcsönökből finanszírozzák, gyakran illegális munkásokat alkalmazva. A magánúton épített lakások gyakorta alacsonyabb minőségi szintűek, nincs rájuk szavatosság, valamint az akadozó pénzforrások miatt az építkezés folyamata is elhúzódik. A szürke-gazdaságbeli munkaerő alkalmazása ráadásul jelentős adóbevételtől fosztja meg az államot.

A nyíregyházi konferencia résztvevői szerint a felsorolt okok miatt kívánatos lenne, ha minél több vállalkozó kapcsolódna be a lakásépítésbe. A rendezvényen meghívott bankárok és vállalkozók

amerikai szakértők piacismeretről és marketingről szóló előadásain is részt vehettek, hiszen a piac ismeretének hiánya – minden oldalon - jelentősen hozzájárult a bankok óvatos hitelezési gyakorlatának kialakulásához.

A „Vállalkozói lakásépítés Magyarországon” című konferencia olyan rendszer létrehozását szorgalmazza, melyben a bankok reális feltételekkel, elérhető hiteleket adnak a vállalkozóknak, akik a magánszemélyeknél olcsóbban és hatékonyabban tudnak jobb minőségű lakásokat építeni. A rendszer kialakításához szorosabbá kell, hogy váljon az ingatlanfejlesztők és az önkormányzatok közti kapcsolat is, hiszen az önkormányzatok gyakran tanácsralanok, hogy miképp lehetne a helyi lakásépítési kedvet ösztönözni. Továbbá az is előfordul és orvoslásra szorul, hogy a helyi hatóságok a vállalkozók munkáját gátolják az építési engedélyek kései kiadásával, illetve az úthálózat- és közműellátás kiépítésének halasztásával. Megfelelő gazdasági növekedés mellett, tehát a vállalkozók, bankárok és önkormányzatok fent vázolt együttműködése fellendíthetné a hazai lakásépítést.